

Helse Finnmark

Sør-Varanger Kommune

Detaljregulering for Nye Kirkenes sykehus Reguleringsbestemmelser

PlanID:	2011015
Saksnummer:	11/1571
Bestemmelsene er datert:	28.8.2012
Tilhørende dokumenter:	
– Planbeskrivelse og plankart datert:	28.8.2012 ⁱ
Varslet oppstart av planen:	28.11.2011
Høring av forslag til planprogram:	28.11.2011 - 20.1.2012
Fastsettelse av planprogram:	21.3.2012
Første gangsbehandling planforslag:	21.6.2012, UFPS sak 077/12
Høring av planforslaget:	22.6.2012 - 10.8.2012
Annen gangsbehandling:	11.10.2012, UFPS sak 114/12
Vedtatt plan i kommunestyret:	21.11.2012, KST sak 085/12

1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av nytt sykehus i Kirkenes ved Andrevann.

2 PLANAVGRENSNING

Det regulerte området er på plankartet (datert 28.8.2012) vist med planavgrensning. Detaljreguleringen består av 1 plankart i målestokk 1:1000 i A1-format (1:2000 i A3-format).

Denne reguleringen erstatter overlappende areal i tidligere reguleringsplan for Skytterhusfjellet vedtatt 29.3.2007.

3 REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESMRÅDER

3.1 Området er regulert til følgende formål (jf. Plan og bygningsloven § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- a) Institusjon/sykehus (o_I)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

- a) Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, p_KV3 og p_KV4)
- b) Gang- /sykkelveg (o_GS)

- c) Gangveg (o_GV1 og o_GV2)
- d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 og o_AVT2)
- e) Parkeringsplasser (o_P1 og o_P2)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

- a) Grønnstruktur (o_G1 og o_G2)
- b) Vegetasjonsskjerm (o_VS)

Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5)

- a) Friluftsmål (o_LNFRF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr.6)

- a) Friluftsmål i vassdrag (o_FO)

3.2 Hensynssoner (jf. Plan og bygningsloven § 12-6 og § 11-8)

- a) Faresone høyspenningsanlegg H370_1 (§ 11-8 a)
- b) Sikringssone frisikt H140_1, H140_2 og H140_3 (§ 11-8 a)
- c) Hensynssone bevaring naturmiljø H560_1 og H560_2 (§ 11-8 c)

3.3 Bestemmelsesområde (jf. Plan og bygningsloven § 12-7)

- a) Bestemmelsesområde #1 – parkeringsområde
- b) Midlertidig anleggsområde #2

4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

4.1 I forbindelse med byggesøknad

- a) I forbindelse med byggesøknader innenfor areal avsatt til offentlig formål, skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200. Denne skal vise plassering av eksisterende og ny bebyggelse, planering og utnytting av den ubebygde delen av tomten/området, utomhusplan, samt eksisterende og planlagte koter og aktuelle punkthøyder for bygninger, plasser fyllinger/skjæringer og murer. Planen skal angi materialbruk. Situasjonsplanen skal også inneholde høydeangivelser. Videre skal det gå frem av denne interne trafikkareal, adkomst, parkering og eventuelt håndtering av strandsone og tilgjengelighet til Andrevatn.
- b) Sammen med byggesøknad skal det legges ved perspektivtegninger og/eller fotomontasje som viser ny bebyggelse sammen med omgivelsene.
- c) Ved byggesøknader skal det dokumenteres at bebyggelse og uteområder blir gitt gode arkitektoniske kvaliteter gjennom form, farge og materialbruk, vurdert i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- d) Ved byggesøknader skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energibudsjett for bygninger.
- e) Det skal i forbindelse med byggesøknad for sykehus eller annen institusjon dokumenteres at bygninger tilfredsstillende krav om dimensjonering i hht. 1000-årsflom.

4.2 Universell utforming og tilgjengelighet

- a) Ved planlegging og utførelse av bygninger og anlegg, inkl. veger, skal prinsippene for universell utforming legges til grunn. Offentlige tiltak innenfor planområdet skal utformes i henhold til gjeldende rundskriv fra Miljøverndepartementet og gjeldende håndbok for utforming av veger og gater.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

4.3 Teknisk infrastruktur

- a) Det skal utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur inkludert behandling av overflatevann.
- b) Omlegging av hovedvannledning er tiltakshavers ansvar. Utførelse av omleggingen skal godkjennes av Sør-Varanger kommune.
- c) Plan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Sør-Varanger kommune.

4.4 Støyforhold

- a) T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller nyere versjoner skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Bygget skal plasseres slik at størst mulig del av senge- og beboerrom får et støynivå utenfor fasade lavere enn gul støysone som definert i T-1442. Der støynivået utenfor senge- eller beboerrom er i gul støysone skal det innføres skjermingstiltak mot vegtrafikk.
- c) Det tillates at anbefaling om utendørs støynivåer ved støyfølsom bebyggelse kan fravikes forutsatt at bygget har gode uteområder som tilfredsstillende støykravene i gjeldende retningslinje.
- d) Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder i senge- eller beboerrom skal ikke overstige døgnekvivalent nivå ($L_p, Aeq, 24t$) 30 dB og maksimalt nivå i soverom om natten (kl. 23-07) skal ikke overstige (L_p, AF_{maks}) 45 dB.
- e) Planlagt terapihage vest for sykehusets inngang skal skjermes mot støy med en lokal skjerm dersom den planlegges for aktiv bruk av utearealene.

4.5 Kulturminner

Kulturminner og aktsomhetsplikten: Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet».

4.6 Byggegrense

Byggegrense er vist på plankartet.

- a) Byggegrensa mot Skytterhusveien er 15 m målt fra senterlinjen av gang- og sykkelveg.
- b) Byggegrensa er satt til 5 m fra senterlinjen til gang- og sykkelveg i vest.
- c) Byggegrensa mot lysløypa går i formålsgrensen mellom arealformålet o_G2 og institusjon/sykehus.

4.7 Grunnforhold

Før det kan gis byggetillatelse skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Grunnundersøkelsenes konklusjoner skal følges opp med konkrete tiltak for å sikre bygg, kanal og teknisk infrastruktur i området.

4.8 Radon

Tekniske krav til gjennomføring av tiltak for å hindre uønskede radonkonsentrasjoner i inneluft skal dokumenteres i byggefasen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgebestemmelser – veganlegg

o_P2 skal ikke opparbeides som parkeringsplass før kapasitet på parkeringsplass o_P1 er utilstrekkelig. Gangveg (o_GV2) med tilhørende annen vegggrunn (o_AVT2) etableres samtidig som o_P2.

5.2 Rekkefølgebestemmelse – bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1 (benevnt P1 i reguleringsplan for Skytterhusfjellet vedtatt 29.3.2007) er opparbeidet som parkeringsplass i dag. Brukere av turvegnett, lysløyper, skilekområder og friluftsområder kan benytte parkeringsplassen frem til det er behov for arealet til utvidet sykehusdrift.

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Institusjon/sykehus (o_I)

- a) Innenfor området kan det føres opp sykehus med tilhørende funksjoner.
- b) Det skal innenfor området opparbeides sykkelparkeringssplasser nær hovedinngang og inngang for ansatte. Det skal etableres nærparkeringssplasser inkl. særskilte plasser for orienterings- og bevegelseshemmede.
- c) Det skal dimensjoneres for at kollektivtransport skal kunne kjøre inn til hovedinngangen.
- d) Maksimal tillatt % -BYA for området settes til BYA = 60 %. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 5 etasjer over eksisterende terreng (maks. 4,5 m høye etasjer).
- e) Det må avsettes nok areal i sykehusbygget for plassering av transformator med tilhørende høg- og lavspenning. Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Heissjakt og oppbygg for tekniske installasjoner tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde og skal totalt ikke utgjøre mer enn 10 % av bebygd flate.
- f) Areal mot Andrevatn skal være tilgjengelig for offentlig ferdsel. Der etableres plasser, veier e.l. inntil innsjøen som del av bebyggelsen, skal disse frontene være av en karakter som inviterer til bruk og ferdsel for å oppnå hensiktsmessig bruk og tilgjengelighet.
- g) Randsoner mot Andrevatn øst for sykehusets front skal opprettholdes med mest mulig sammenhengende naturlig vegetasjon.
- h) Det tillates at kanalen på en kortere strekning innenfor formåls grensen bygges over med en konstruksjon eller legges i rør dimensjonert for de vannmengder som kan forekomme, for å knytte parkering og atkomstvei til sykehusbygg.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Generelt

- a) Offentlige trafikkareal med kjøreveger, gang-/ sykkelveger, parkeringsplasser og annen veggrunn tillates justert. Dette kan gjøres etter detaljert prosjektering av sykehuset og omgivelsene.
- b) Terrenginngrep og utførelsen av sideareal langs veganlegget skal fremgå av byggeplanen, som også skal vise istandsetting, materialbruk og vegetasjon.
- c) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

7.2 Kjøreveg (KV)

- a) o_KV1 skal være offentlig og er adkomstveg til o_P1/P2 og sykehuset.
- b) o_KV2 skal være offentlig og er adkomst til parkeringsplass i Bestemmelsesområde #1.
- c) p_KV3 er adkomst til sykehusets ambulanseinngang, vegen skal være privat.
- d) P_KV4 er adkomst til sykehusets varelevering, vegen skal være privat.

7.3 Annen veggrunn teknisk (AVT)

- a) Areal avsatt til o_AVT1 og o_AVT2 omfatter grøft, fylling, skjæring og annet kantareal til veg eller gang-/sykkelveg.
- b) I formålet inngår plass til belysning langs veg, og gang-/sykkelveg.
- c) Det tillates beplantning innenfor formålet.

7.4 Gang-/sykkelveg (GS)

- a) Område bemerket o_GS er offentlig. Gang-/sykkelvegen skal tilpasses terrenget så langt det er mulig og kan derfor forskyves sidelengs innenfor vegetasjonsbeltet o_VS.
- b) Gang-/sykkelvegen skal være belyst.
- c) En gang-/sykkelvegforbindelse Kirkenes-Hesseng skal være tilgjengelig i anleggsperioden og frem til planlagt gang-/sykkelveg (o_GS) er bygget.

7.5 Gangveg

Område merket o_GV1 og o_GV2 er offentlig gangveg.

7.6 Parkering (P)

- a) I område o_P1 og o_P2 må grunnen sikres, i henhold til hva som avdekkes for grunnforhold, før ny parkeringsplass kan etableres. Parkeringsplassene asfalteres.
- b) o_P1 skal være offentlig og skal tjene som parkeringsplass for ansatte og besøkende ved nye Kirkenes sykehus. o_P1 kan også tjene brukere av friluftsområdene i planområdet (turvegnett, lysløyper, skilekområder og friluftsområder mm.) på kveldstid og i helger.
- c) I område o_P1 skal det tilrettelegges for holdeplass for buss.
- d) Område o_P2 tillates brukt til snøopplag.
- e) I område o_P2 tillates nedgravd nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur for å sikre tilstrekkelig kapasitet til og fra sykehuset. Terrenget skal beholdes mest mulig intakt og med vegetasjon frem til det tas i bruk som parkering.

8 Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift

8.1 Friluftsområde (LNFRF)

- a) o_LNFRF er offentlig friluftsområde.
- b) Områder i tilknytning til o_KV1 og o_P1/P2 tillates brukt til snøopplag.

9 Grønnstruktur

9.1 Grønnstruktur (G)

- a) I sonen o_G1 skal bekkedraget være åpent og området skal opparbeides parkmessig. Det skal sikres vanngjennomstrømming gjennom kanalen også i anleggsperioden.
- b) I sonen o_G2 mot lysløypa tillates tilført egnede løsmasser (torv, jord, sand, grus) som forbedring av vekstgrunnet for etablering av høyere vegetasjon. Tilføring av slike masser og ny beplantning tillates etter godkjent detaljplan. Hogst i sonen som ikke er relatert til forbedring av skiløypa eller omgivelsene omkring denne, tillates ikke.

9.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

- a) Vegetasjonsbeltene o_VS er offentlige og skal så langt det er mulig opprettholdes med eksisterende terreng og mest mulig sammenhengende, naturlig vegetasjon og vegetasjonsdekke.
- b) Gang- og sykkelvegen skal tilpasses terrenget så langt det er mulig og kan derfor forskyves sidelengs innenfor o_VS.

10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

10.1 Friområde

- a) Friområdet, o_FO er offentlig
- b) Arealet skal brukes til rekreasjon.
- c) Det tillates etablering av nødvendig teknisk infrastruktur gjennom området.

11 Hensynssoner

11.1 Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone i forbindelse med kraftlinjer tillates det satt opp og driftet kraftlinjer (HF). Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

11.2 Frisiktsoner

I frisiktsonene H140_1, H140_2 og H140_3 som er vist på plankartet skal det ikke etableres vegetasjon, gjerder, snøopplag eller lignende som er høyere enn 0,5 m planum for tilstøtende veier.

11.3 Bevaring naturmiljø 1 og 2

I hensynssone for våtmark tillates at kanalen legges i rør der det er nødvendig for forbindelse mellom parkeringsplass og sykehus. Ut over dette skal det ikke tillates tiltak som kan virke til hinder for regulert bruk.

12 Bestemmelsesområde

12.1 Bestemmelsesområde #1

Ved behov for areal til formål i samsvar med reguleringsformålet, tillates flytting av trykkøkningsstasjon til alternativ lokalisering etter avtale med Sør-Varanger kommune. (Angående parkering vises til rekkefølgebestemmelse 5.2.)

12.2 Midlertidig anleggsområde #2

Sonene for midlertidig anleggsområde #2 fjernes etter avsluttet anleggsdrift, og arealene får permanente formål som angitt.

ⁱ Dato for reguleringsplankartet er endret fra 11.5.2012 til 28.8.2012. Reguleringsplankartet er ikke endret etter offentlig ettersyn, men datoen er endret fordi kartet er påført dato for annengangsbehandling og vedtak.